



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖRTHAGEN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0885



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING
HSB Brf Örthagen i Lidköping
Org nr 769000-0885

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31
Föreningens 66:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes under 2016 och godkänd under 2017.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Från januari 2020 är försäkring tecknad med Länsförsäkringar genom Söderberg & Partner. Kollektivt bostadsrättstillägg är tecknat för föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet Biet 7 är belägen på adresserna Prostgatan 3A-D och 5A-C i Lidköping. Husen färdigställdes år 1953 och 2002 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 3 616 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	8
2	46
3	4
4	4
5	1
Totalt	63

I föreningen finns även 9 st lokaler, 19 st garage och 30 st bilplatser.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under 2019 har föreningen påbörjat underhåll av utemiljön. Kostnad under 2019 har varit 3 236 186 kr. Arbetet kommer att fortsätta under 2020.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

2019 höjdes årsavgifterna med 4 % och den genomsnittliga årsavgiften är 754 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 887 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt för uppdatering av underhållsplanen.
- Securitas avseende jour och vakthållning
- Schneider avseende service styr- och reglerutrustning
- Switch Nordic Green avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar varav 72 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2019. På stämman deltog 13 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Lisbeth Andersson	ordförande
Sara Edvinsson	sekreterare
Göran Andersson	ledamot
Torwald Åberg	ledamot
Ingvar Persson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Annelie Lenhult	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lisbeth Andersson, ordförande och Göran Andersson. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden. 

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sara Edvinsson, Lisbeth Andersson, Göran Andersson och Torwald Åberg, två i förening.

Vicevärd

Lisbeth Andersson och Sara Edvinsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Erik Berggren samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Lisbeth Andersson med Sara Edvinsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen, med Lisbeth Andersson, sammankallande.

Miljösamordnare

Sara Edvinsson

Studieorganisatör

Lisbeth Andersson

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 873	2 764	2 808	2 619	2 565
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 515	632	618	129	549
Soliditet %	15	30	26	23	22
Avgifts- och hyresbortfall tkr	6	5	9	32	40
Bankskuld tkr	9 887	10 012	10 137	10 262	10 387
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	754	725	707	697	677
Fond för yttre underhåll tkr	1 130	3 715	3 182	2 622	2 245

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 620	3 715 127	129 799	631 824
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		0	631 824	-631 824
Reservering till yttre fond		651 000	-651 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-3 236 186	3 236 186	
Årets resultat				-2 514 552
Belopp vid årets slut	100 620	1 129 941	3 346 809	-2 514 552

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utförd underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 129 941

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	761 623
Årets resultat före fondförändring	-2 514 552
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-651 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	3 236 186
Summa	832 257

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 832 257

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-2 514 552
Avsättning till underhållsfond	- 651 000
Disposition underhållsfond	3 236 186
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	2 585 186

Resultat efter fondförändring

70 634 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0885

HSB Brf Örthagen I Lidköping

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 872 915	2 763 915
Summa intäkter		2 872 915	2 763 915
Driftskostnader	Not 2	-1 633 629	-1 540 095
Underhållskostnader	Not 3	-3 236 186	0
Personalkostnader	Not 4	-151 283	-148 476
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-198 841	-198 841
Summa rörelsekostnader		-5 219 939	-1 887 412
Rörelseresultat		-2 347 024	876 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 639	3 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-172 167	-248 082
Summa finansiella poster		-167 528	-244 679
Årets resultat		-2 514 552	631 824

lu



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0885

HSB Brf Örthagen I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	9 711 724	9 910 565
	<u>9 711 724</u>	<u>9 910 565</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

9 712 224 **9 911 065**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 343	5 808
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	260 541	1 231 649
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	68 097	68 390
	<u>329 981</u>	<u>1 305 847</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	3 700 000	4 200 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 029 981 **5 505 847**

Summa tillgångar

13 742 205 **15 416 912**

Ch



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0885

HSB Brf Örthagen I Lidköping

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 620

100 620

Fond för yttre underhåll

1 129 941

3 715 127

1 230 561

3 815 747

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 346 809

129 799

Årets resultat

-2 514 552

631 824

832 257

761 623

Summa eget kapital

2 062 818

4 577 370

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

9 762 000

9 887 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

125 000

125 000

Leverantörsskulder

988 597

113 432

Övriga skulder

Not 16

403 730

386 426

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

400 060

327 683

1 917 387

952 542

Summa skulder

11 679 387

10 839 542

Summa Eget kapital och skulder

13 742 205

15 416 912

uk



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0885

HSB Brf Örthagen I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år.

Garage

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för garage har bedömts vara 12 år.

P- platser

Återstående nyttjandeperiod för p-platser har bedömts vara 4 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB Brf Örthagen I Lidköping

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 726 496	2 621 760
	Hyrer	197 858	197 856
	Bortfall hyror	-8 910	-9 546
	Övriga intäkter	8 470	4 844
	Bruttoomsättning	2 923 914	2 814 914
	Avsatt till inre fond	-50 999	-50 999
		2 872 915	2 763 915
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	227 453	231 628
	Tv/datakostnader	64 186	64 496
	Reparationer	140 251	59 588
	El	73 872	69 658
	Uppvärmning	613 326	630 861
	Vatten	147 329	86 615
	Sophämtning	55 157	54 230
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 931	90 201
	Medlemsavgifter	28 020	27 635
	Försäkringar	42 027	42 028
	Förvaltningsarvoden	125 653	113 273
	Övriga driftskostnader	22 424	69 882
		1 633 629	1 540 095
Not 3	Underhållskostnader		
	Pågående markarbete	3 236 186	0
		3 236 186	0
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	63 000	63 000
	Vicevärdsarvode	48 000	48 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	2 822	0
	Sociala kostnader	35 461	35 476
		151 283	148 476
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	175 923	175 923
	Ombyggnader	16 255	16 255
	Markanläggningar	6 663	6 663
		198 841	198 841
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	614	542
	Övriga ränteintäkter	4 025	2 861
		4 639	3 403
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	172 167	248 082
		172 167	248 082



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0885

HSB Brf Örthagen I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2072
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1966

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	14 033 900	-4 534 091	-175 923	1953-2072	9 323 886
Mark	59 000				59 000
P-Platser	133 268	-106 608	-6 663	2003-2022	19 997
Ombyggnationer	487 646	-162 550	-16 255	2009-2038	308 841
	14 713 814	-4 803 249	-198 841		9 711 724

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	14 654 814	14 654 814
Anskaffningsvärde mark	59 000	59 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 713 814	14 713 814

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 803 249	-4 604 408
Årets avskrivningar	-198 841	-198 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 002 090	-4 803 249

Bokfört värde

9 711 724 9 910 565

Taxeringsvärde för Biet 7

Byggnad - bostäder	27 000 000	22 200 000
Byggnad - lokaler	596 000	511 000
	27 596 000	22 711 000

Mark - bostäder	10 800 000	8 000 000
Mark - lokaler	122 000	86 000
	10 922 000	8 086 000

Taxeringsvärde totalt	38 518 000	30 797 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	1 343	5 808
	1 343	5 808

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	247 963	1 215 341
Skattefordringar	4 277	8 007
Skattekonto	8 301	8 301
	260 541	1 231 649

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	3 700 000
					3 700 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 620	3 715 127	129 799	631 824
Vinstdisp enl. stämmobeslut			631 824	-631 824
Reservering till yttre fond		651 000	-651 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-3 236 186	3 236 186	
Årets resultat				-2 514 552
Belopp vid årets slut	100 620	1 129 941	3 346 809	-2 514 552

HSB Brf Örthagen I Lidköping

Noter	2019-12-31	2018-12-31				
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Sparbanken Ldk	83147 7253707108	1,17%	2020-01-30	2 471 784	31 248	
Sparbanken Ldk	83147 7253707124	1,91%	2022-01-01	2 471 716	31 252	
Sparbanken Ldk	83147 7253707165	1,58%	2022-10-01	4 943 500	62 500	
				9 887 000	125 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 762 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 262 000	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckning					12 012 000	12 012 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)				125 000	0	
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				1 200	1 200	
Arbetsgivaravgifter				1 257	1 256	
Inre fond				401 272	383 970	
				403 730	386 426	
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				17 838	0	
Förutbetalda hyror och avgifter				206 577	180 586	
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter				175 645	147 097	
				400 060	327 683	

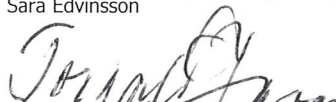
Lidköping 21/4 2020


Lisbeth Andersson

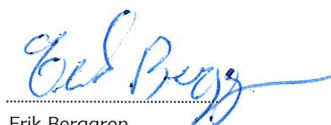

Sara Edvinsson


Göran Andersson


Ingvar Persson


Torwald Åberg

Vår revisionsberättelse har 27/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örthagen, org.nr. 769000-0885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örthagen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örthagen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

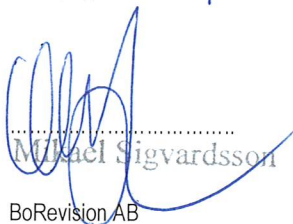
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 27/4 2020


Mikael Sigvardsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Erik Berggren

Av föreningen vald revisor